



**GEMEINDE  
HELMSTADT-BARGEN  
[OT FLINSBACH]**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**BEBAUUNGSPLAN „UNTERER HAG“  
SATZUNGSFASSUNG**

19. November 2021

**MVV Regioplan**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr. Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	ETS 555/04

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet <http://www.regioplan.com>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.12.2020, hat der Gemeinderat Helmstadt-Bargen diesen Bebauungsplan „Unterer Hag“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. | S. 1328)
- ▶ **Naturschutzgesetz (NatSchG)** i.d.F. vom 23.06.2015 (GBl. | S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 (GBl. | S. 651)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. | S. 1408)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. | S. 439, 446).

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)**

Festgesetzt wird gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet WA  
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

In dem allgemeinen Wohngebiet WA zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)**

### **2.1. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).

Für das WA gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

### **2.2. Zahl der Vollgeschosse** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

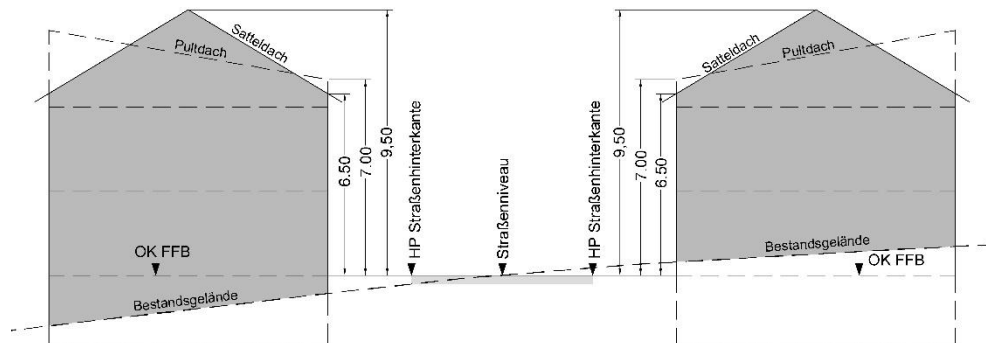
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### **2.3. Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern eine maximale Wandhöhe von 7 m zulässig. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.



Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante des straßenbegrenzenden Bords) am Grundstück in Grundstücksmitte (Abb. 1). Bei Eckgrundstücken ist der tiefer liegende Bezugspunkt maßgeblich (Abb. 2).

Bei Grenzbebauung/Doppelhäusern sowie für Garagen oder Nebenanlagen in den seitlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie für die Ermittlung dieser Abstandsflächen ist der Höhenbezugspunkt dort, wo die maßgebliche Grundstücksgrenze auf die Hinterkante der für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche trifft (Abb. 3).

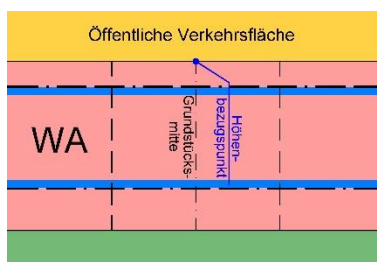


Abb. 1: Höhenbezugspunkt Einzelhausbebauung

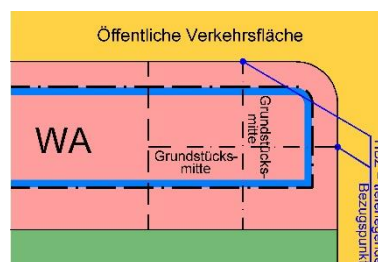


Abb. 2: Höhenbezugspunkt Eckgrundstück

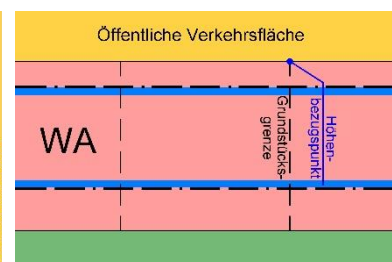


Abb. 3: Höhenbezugspunkt Grenzbebauung

Durch technische/ bauliche Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmeengewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch transparente Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch geschlossene Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig, wenn sie einen Abstand zum Dachrand/ Gebäudewand von mindestens 1,5m aufweisen.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**

#### **3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In dem allgemeinen Wohngebieten WA wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebieten WA sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.

#### **3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und §14 BauNVO)**

4.1. Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

4.2. Stellplätze sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 50% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt zulässig.

4.3. Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

### **5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen.

#### **5.1. Öffentliche Verkehrsflächen**

Für die Planstraßen A und B wird ein Straßenquerschnitt von 6,00 m festgesetzt.

Für die Planstraße C wird der Straßenquerschnitt mit 4,50 m festgesetzt.

Die Klostergasse wird in östlicher Richtung mit einem Straßenquerschnitt von 4,50 m festgesetzt.

#### **5.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

gemäß Planeintrag.

## **6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**

### 6.1. Versorgung Elektrizität Umpannstation

Fläche zur Errichtung einer Umpannstation (Trafo) gemäß Planeintrag.

Erfordernis und Standort bedürfen noch der Abstimmung.

### 6.2. Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Retention und gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist am nordöstlichen Gebietsrand eine Versickerungsfläche (Regenrückhaltebecken, RRB) festgesetzt.

## **7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### 7.1. Gemäß Planeintrag.

## **8. Private Grünfläche**

### 8.1. Gemäß Planeintrag.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**

### 9.1. Erhalt Baumbestand und Gehölzsaum

Gem. Planeintrag.

Die bestehenden standortheimischen Gehölze und der Baumbestand sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenauswahl gem. nachfolgender Pflanzliste:

<b>Botanischer Name (Abkürzung Pflanzschema)</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Pflanzgröße</b>
Carpinus betulus (CB)	Hainbuche	2xv o.B. 80-100
Corylus avellana (CA)	Gewöhnliche Haselnuss	2xv o.B. 60-100
Cornus sanguinea (CS)	Roter Hartriegel	2xv o.B. 100-150
Ligustrum vulgare „atrovirens“ (LV)	Gewöhnlicher Hartriegel	2xv o.B. 5 Tr. 60-100
Lonicera xylosteum (LX)	Liguster	2xv o.B. 100-150
Rhamnus catharticus (RC)	Gewöhnliche Heckenkirsche	2xv o.B. 80-100
Ribes alpinum „Schmidt“ (RA)	Alpen-Johannisbeere	2xv o.B. 8-12 Tr. 60-100
Rubus fruticosus (RF)	Wilde Brombeere	2-jährl. Ausl. 60-100
Sambucus nigra (SN)	Schwarzer Holunder	2xv o.B. 100-150
Sambucus racemosa (SR)	Traubenholunder	2xv o.B. 100-150

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform (ohne Formschnitt) zu pflegen.

### 9.2. Grundstücksbegrünung, Pflanzgebot und Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs.1 LBO

Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Stein-/ Schottergärten und Rollrasen sind nicht zulässig.

Diese Grünflächen sind zu mindestens 15% naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

### 9.3. Begrünung von Dächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° und in das Haus integrierte Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.

Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m<sup>2</sup> sind nicht zwingend zu begrünen.

### 9.4. Stellplätze

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

### 9.5. Rodungen

Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen haben nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September zu erfolgen!

### 9.6. Überprüfung von Bäumen

Überprüfung von zur Fällung vorgesehener Bäume auf Quartierseignung für Fledermäuse.

## 10. **Flächen, die mit Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers; hier der Netze BW für den Bau, Betrieb und Unterhaltung eines 20kV Erdkabels zu belasten.

## 11. **Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. ± 1,0 m zulässig. Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.



## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)**

#### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 11 sind Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3 Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° als auch in das Haus integrierte Garagen sind zu begrünen. Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m<sup>2</sup> sind nicht zwingend zu begrünen.
- (2) Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei) ausgehen können.
- (3) Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

#### **§ 4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- (1) Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

#### **§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50m zulässig. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m sind an Terrassen auf einer Länge von bis zu 4,00 m zulässig, sofern die Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und dem Sichtschutz dienen.
- (2) Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

## **§ 6 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

- (1) Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.
- (2) Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

## **§ 7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

- (1) Zisternen zur Retention und/ oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.
- (2) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

## **§ 8 Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8m begrenzt. Die Werbefläche darf 1m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

## **§ 9 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs.1, § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein.
- (2) Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Stein-/ oder Schottergärten sowie Rollrasen sind nicht zulässig.
- (3) Mindestens 15% der Grünflächen sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.
- (4) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenauswahl gem. nachfolgender Pflanzliste

<b>Botanischer Name (Abkürzung Pflanzschema)</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Pflanzgröße</b>
Carpinus betulus (CB)	Hainbuche	2xv o.B. 80-100
Corylus avellana (CA)	Gewöhnliche Haselnuss	2xv o.B. 60-100
Cornus sanguinea (CS)	Roter Hartriegel	2xv o.B. 100-150
Ligustrum vulgare „atrovirens“ (LV)	Gewöhnlicher Hartriegel	2xv o.B. 5 Tr. 60-100
Lonicera xylosteum (LX)	Liguster	2xv o.B. 100-150

Rhamnus catharticus (RC)	Gewöhnliche Heckenkirsche	2xv o.B. 80-100
Ribes alpinum „Schmidt“ (RA)	Alpen-Johannisbeere	2xv o.B. 8-12 Tr. 60-100
Rubus fruticosus (RF)	Wilde Brombeere	2-jährl. Ausl. 60-100
Sambucus nigra (SN)	Schwarzer Holunder	2xv o.B. 100-150
Sambucus racemosa (SR)	Traubenholunder	2xv o.B. 100-150

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform (ohne Formschnitt) zu pflegen.

### **§ 10 Höhenlage des Grundstückes (§ 10 LBO Abs. 2, 3, § 74 Abs. 3 LBO)**

- (1) Die Höhenlage der Grundstücke soll erhalten bleiben. Unvermeidbarer, überschüssiger Aushub soll auf ein Minimum reduziert werden.
- (2) Bei geneigten Anschlüssen von Grundstücken ist durch technische/ bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.

### **§ 11 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 10 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

### **§ 12 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **C HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Die nachfolgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

### **C.1 DENKMALSCHUTZ**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **C.2 BODENSCHUTZ**

Auf die Pflicht zur Beachtung der allgemeinen bodenschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §§1-4, sowie des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Oberboden ist in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

### C.3 BODENVERUNREINIGUNGEN

Es liegen keine Hinweise auf Verunreinigungen / Altlasten vor.

Eine Kampfmittelsondierung wird vor Beginn der Erschließung durchgeführt.

### C.4 BODEN

Unter dem 0,2 bis 0,4m mächtigen Mutterboden liegen flächige Auffüllungen (bis ca. 1,0-2,0m) bindiger Lehmböden mit Gesteinsresten an. Darunter sind im Talbereich bis in 7m Tiefe Tallehne und Schwemmlösse anzutreffen. Die Konsistenz dieser Böden ist durchschnittlich steif, lokal wurden weiche Konsistenzen festgestellt. Im Hangbereich, bereits mittig im Plangebiet stehen Löß und Lößlehm (Mächtigkeit: 0,5-1,0m) und Verwitterungslehm (Mächtigkeit: 1,5-2,0m) an. Die Konsistenzen der Lehmböden sind steif bis halbfest. Darunter - ab einer Tiefe von 3-5m – befinden sich verwitterte Felsschichten des Oberen Muschelkalkes (Kalkstein- und Kalkmergelsteinbänke).

Empfehlung für den Hochbau:

Die anstehenden Böden sind tragfähig, im Bereich der Talaue setzungsempfindlich. Zur Gründung werden Bodenplatten für unterkellerte/ nicht unterkellerte Gebäude und Einzel- oder Streifenfundament für nicht unterkellerte Gebäude empfohlen. Im Hangbereich sind Steifen- und Einzelfundamentgründungen möglich.

Alle Fundamente sind frostsicher zu gründen oder mit Frostschrüzen bzw. frostsicheren Schottertragschichten zu versehen.

Im Bereich der Talaue ist bei unterkellerten Gebäuden mit einem Verbau der Baugrube zu rechnen. Eine wasserrechtliche Genehmigung für das Bauen im Grundwasserbereich ist erforderlich.

*Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 19.10.2020 wird verwiesen.*

*Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau: Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden talseits von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.*

*Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie im Bereich des Talbodens mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.*

*Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.*

*Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.*

## C.5 GRUNDWASSER

Der Grundwasserspiegel entspricht dem Grundwasserhorizont der Wollenbach-Talaue. Er kann im Jahresverlauf schwanken.

Ein Ruhewasserspiegel liegt bei ca. 183,1 - 184,5m ü NN.

Periodisch tritt Sicker-, Stau und Schichtenwasser auch oberhalb des Grundwasserspiegels auf.

Beim Bauen im Grundwasserbereich ist eine Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

### Hinweise für den Hochbau:

Bei Bodenfeuchte und nichtdrückendem Wasser gegen Bodenplatten und erdberührten Wänden ist der Einbau einer funktionsfähigen Drainung vorzusehen. Außerdem sind Maßnahmen gegen Spritzwasser und Bodenfeuchte am Wandsockel sowie Kapillarwasser in und unter den Wänden zu empfehlen.

Bauteile die in das Erdreich eintauchen (Bodenplatten, aufgehende Wandfugen, erdeinbindende Außenwände) sind bis zur Geländeoberkante druckwasserdicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

In der Talaue sind Unterkellerungen druckwasserdicht auszuführen.

Auf die technischen Empfehlungen und DIN-Normen für Abdichtungen (bspw. DIN 18533 bzw. die WU-Richtlinie) und für Drainungen (die DIN 4095) werden hingewiesen.

*Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 19.10.2020 wird verweisen.*

*Hinweise zum Grundwasserschutz (Landratsamt Rhein-Neckar, Wasserrechtsamt):*

*Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.*

*Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.*

*Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.*

*Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.*

*Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.*

*Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.*

*Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem*

*Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.*

*Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.*

## C.6 ENTWÄSSERUNG

Die Versickerungsfähigkeit im Baugebiet ist als sehr eingeschränkt zu bezeichnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser in Sickerschächten ist nur rückstausicher und mit Notüberlauf in den Kanal möglich.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, hat die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen gemäß DWA Merkblatt A 138 zu erfolgen. Die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens wird empfohlen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen,

Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen: diese sind beim Gesundheitsamt des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreis über die Gemeinde anzuzeigen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.

*Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 19.10.2020 wird verweisen.*

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Aufgrund der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

## C.7 WASSERVERSORGUNG

--

## C.8 SCHUTZ UNTERIRDISCHER LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

## C.9 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten):

Um das vorhabenbedingte Töten von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG) in Zusammenhang mit Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auszuschließen, müssen die Arbeiten zum Entfernen bzw. der Rodung der Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, also vom 1. Oktober bis Ende Februar).

Sofern Altbaumbestand gerodet wird, ist dieser auf Quartierseignung für Fledermäuse zu überprüfen.

Insektenfreundliche Leuchtmittel:

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) empfohlen.

## C.10 LÄRMSCHUTZ

Hinweis zur Standortwahl und Schalleistungspegel von Wärmepumpen (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Gewerbeaufsicht und Umweltschutz):

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI) verwiesen.

## C.11 STARKREGENBEDINGTE ÜBERFLUTUNG

Bei seltenen, außergewöhnlichen oder extremen Abflussereignissen infolge von Starkregen, können nordwestliche Teilflächen des Bebauungsplanes überflutet werden.

Bauliche Vorkehrungen an den Gebäuden werden daher empfohlen (bspw. Abdichtungen, Vermeidung niveaugleicher, oder unter dem Gelände liegender Öffnungen, wie bspw. Kellerfenster oder Lichtschächte).

## C.12 PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des



Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

### C.13 RECHTSTAATLICHE ANFORDERUNGEN AN DIE VERKÜNDUNG VON RECHTSNORMEN

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Helmstadt-Bargen, Rabanstraße 14, 74921 Helmstadt-Bargen, zu den Öffnungszeiten Mo-Fr 08:00-12:00 Uhr und Di 14:00-16:00Uhr und Mi 14:00-18:00 Uhr sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

## D PFLANZLISTEN

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

### Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	1. Ordnung
Castanea sativa	Esskastanie	1. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Prunus padus	Traubenkirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	1. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

### Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

### Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher mind. 3xv

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzliste ist als **Vorschlag** zu verstehen, der exemplarisch versucht, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen sowie den Standortbedingungen Rechnung zu tragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Darüber hinaus sollten insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt genutzt werden.